

会 議 録

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話03 - 3981 - 1376

附属機関又は会議体の名称		豊島区法定外税検討会議 「第二部会（ワンルームマンション税関連） 第5回 」
開催日時		平成15年1月28日（火）午後7時～午後8時15分
開催場所		健康プラザとしま7階上池袋コミュニティセンター 「多目的ホール」
出席者	委員	<学識経験者> 池上岳彦（部会長）、中村芳昭、小林秀樹、野口和俊 <関係団体選出者> 織本真一郎、梶田紘利、西田鐵男、佐藤信哉 <区民代表> 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子 <区職員> 小野温代、荒井正典、山木仁
	幹事	財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、住宅課長
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長、税制担当係主査
公開の可否		公開 傍聴人数10人 報道関係者5社
非公開・一部公開の場合は、その理由		
会議次第		開 会 議 事 1．部会報告（案）について 2．その他

審 議 経 過

開 会

事務局： それではただいまから、法定外税検討会議・ワンルームマンション税部会の第5回目を開催させていただきたいと思っております。本日はお忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

まず事務局の方から、会議に先立ちましてご説明させていただきます。前回までと少し様相が変わりまして、お一人様ずつ「マイクスタンド」が立てられております。こちらは全体がつながっておりますので、ご発言される場合はスイッチを押していただきますと赤いランプが点きます。これは複数の方が押されますと混乱しますので、発言が終わりましたらスイッチを切っていただきますよう操作をお願いしたいと存じます。

それでは早速、部会の方に入りたいと思っております。進行を部会長の池上先生、どうぞよろしくお願ひいたします。

部会長： それでは時間になりました。皆さんお揃いですので、第二部会を始めさせていただきます。本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。

今回は第二部会といたしましては、第5回目ということで、一応の部会の最終回になるわけでございます。今回の議題は私が前回申し上げましたとおり、部会報告の「案」をつくってまいりまして、既に1週間ほど前に皆さんにお送りしているかと思っております。これについてよろしいか、というのが今回ご議論していただく議題でございます。それに先立ちまして資料が二点、他にも出されております。まず、参考資料として豊島区から、「課税をめぐる論点」という前回私が出しました課税に関する論点整理になりますが、これについて改めて区側の考え方を整理したものであるということで提出されております。もう一つは、参考資料として業界選出の委員から、ワンルームマンション税創設案に対する、社団法人日本住宅建設産業協会の見解というものが出されております。これは2度目の意見書という形になるかと思っております。それぞれにつきまして、今日が部会の最終回ということでございますので、今までの議論のとりまとめということになっておりまして、新たな議論にはなりにくいとは思いますが、それぞれ簡単にご説明いただければと思っております。まず区側からどうぞ。

幹事： 区側の方が出しました参考資料でございますけれども、ただいま部会長がおっしゃったとおり「課税をめぐる論点」に対しまして、前回その議論が行われたわけでございますけれども、その際に区側の委員から口頭で一つ一つ考え方をお示したところでございます。ただ、委員の皆さまには、その口頭でご説明させていただいたものをあらためて文書にして、今後のご参考にしていただければということでお出しした次第でございますので、特に内容についての説明は省略させていただきます。以上でございます。

委員： 私の方は、前回とあまり変更はございませんが、納税者と受益者の関係が不明確であるということと、住宅の供給誘導の関係が不明確、それから狭あいな民営の借家に対しての課税を考えていないと、それからワンルームマンションの占有者、居住者に対してどういう考えをもっているのか、その辺でございます。

部会長： はい、それではただいま区側、それから業界選出の委員さんから出されました意見につきましても、これを参考資料といたしまして、もちろんこれからご審議いただきます「部会報告案」とあわせて、「全体会」あるいは「専門委員会」で検討を進める場合の参考資料として活用させていただきたいと思っております。

それでは、これらの意見を踏まえて、これまでの検討の経緯を含めて私の方から「部会報告案」を説明させていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(全員了承)

1. 部会報告(案)について

部会長： それでは、部会報告案ということで、本日の資料5 - 1をご覧くださいと思います。

今回の「豊島区法定外税検討会議」はもともと豊島区役所内に設置されました「区税調査研究会」の報告に基づいて出されたものでございます。そこで二つの税の案が出されたわけでございますけれども、そのうち我々の部会の役割としましてこの「ワンルームマンション税」をどう考えるか、ということをごこれまで4回にわたり詳しく検討してきたわけでございます。これにつきまして、部会の位置付けですね。この検討会議における「部会の役割」というのは何かということを確認しておいた方がいいのではということで書かせていただいたものでございます。いわゆる区役所の外部にいる我々、あるいは区の職員の方を含めて様々な意見があるだろうということで、学識経験者、それから区民の方々、あるいは納税関係者といいますが、ワンルーム事業に関係するの方々、そういったいろいろな方々の意見をまず出していただいて、それを論点として取りまとめて今後検討していく際の重要な資料として整理しなければいけないということが一番大きな役割というように考えております。そういうことでこの議論を進めさせていただいたわけでございます。

1. 検討の役割

部会の検討の順番といたしましては、税の問題だけではなくて、議論となりましたように「税以外の政策手段」というのがございますので、そちらの方も考えなければいけないということで、まず「ワンルームマンション税」というのはなぜ出てきたのかと、「何をめざすのか」、「問題はどこにあるのか」、それから「どのような施策が適切か」という「三段構え」の議論をしようということで論点を整理させていただいたというのがこれまでの議論のやり方であったということを検討の経緯としてまずまとめさせていただきました。

それから2~3ページにかけては、「豊島区の住宅政策」をどう考えるかということでございます。いろいろな政策目標があるんだとは思いますが、その中でこの部会で一番大きなテーマとなりましたのが、やはり「定住できるまちを造る」ということであります。安心して定住できるまちを造るということは、これは既に「豊島区住宅マスタープラン」というものがございますので、いろいろと書かれているわけでございますから、これ自体を我々が何も文句をつけるわけではないわけでございますが、住宅政策はそれだけで独立してあるわけではございませんので、保育・学校施設の確保をはじめとする子育ての基盤整備や治安維持など、そういったサービスの問題を考えなければならない、そういった問題とあわせてまちづくりが必要であるということがこの場でも十分に出されたかと思えます。これがまず第一点です。

2. 豊島区の住宅政策とワンルームマンション

次に、住宅政策そのものについてでございますけれども、「住宅ストックのバランスを是正する」ということが、区側からまず一番大きな論点として出されたわけでございます。これにつきましては、東京都23区の中で豊島区というのが非常に「単身世帯の割合が高い」という現状があるわけでございます。それに対して住宅ストックのバランスを是正するという観点から、ファミリー世帯の比率を高めたいということが大きな目標として出されたわけでございます。そこで、そのやり方として二つあるわけございまして、まず「ファミリー世帯を増やす」のか、「単身世帯用住宅」を抑制するののかという考え方がでてくるわけです。こういうことにつきまして両方に資する施策として構想されたのが「ワンルームマンシ

ョン税」ということになるわけでございます。それについての議論がこの部会で
行われたということを確認しております。これが第二点です。

三番目が、一番大きな論点となりました「1戸当たり25㎡以下のワンルームマ
ンションを抑制すべきかどうか」ということでございます。ここについては、25
㎡以下のワンルームマンションを抑制するという議論をする場合に、二つの観点
があるということで、一つは「2人以上、つまりファミリー世帯用として25㎡と
いうのは狭い」という観点で、ここではAということにさせていただいておりま
すが、要するに「単身世帯用住宅の増大を抑制する」そして「ファミリー世帯の
増大を誘導したい」というのが目標であるという考え方がまず第一点です。それ
からBの考え方として「25㎡以下というのは、単身世帯としても狭すぎる」とい
う考え方も成り立つわけでございまして、そこについてもいろいろな意見が出さ
れたかと思えます。

この部会につきましてはいろいろな意見がだされましたが、必ずしも皆さんの
意見が一致したわけではございません、ということで、どういうことが出された
かということをごここでは四点に分けてまとめさせていただきました。

(以下の趣旨につき説明)

Aの立場から、25㎡を超える住戸であれば2人以上でも住めるので、単身世
帯用住宅の増大を抑制するには25㎡以下の住戸を抑制することが適当である。

Aの立場から、単身世帯用住宅の増大を抑制するのであれば、1戸当たり29
㎡(国の第八期住宅建設五箇年計画及び第2次豊島区住宅マスタープランが定
める2人世帯の最低居住水準)以下もしくは35~40㎡以下の住戸を抑制すべき
である。

ワンルームマンションの借り主のなかには住民登録をしない者も多く、また
ゴミ出しのマナー、地域活動への参加等に問題がある。さらに、長期的な維持
管理の可能性にも疑問がある例がみられる。したがって、区民の良好な居住環
境を確保するためには、ワンルームマンションがこれ以上増えすぎることが適
当でない。

豊島区の地理的条件からみて、単身世帯用住宅が増えるのは市場の需給バラ
ンスの結果であり、これを抑制するのは適当でない。Bの立場についても、単
身であれば20~25㎡は狭いとは言えない。また、借主のニーズ等に応じて今後
は1戸当たり25㎡超になることも予想されるので、市場の動向に委ねればよい。

このように、大きく分けて四つの考え方が出されたわけでございまして、この
部会全体としては意見が一致するに至っていないということがいえるかと思いま
す、ということがワンルームマンションの位置付けについての住宅政策との関連
でございます。これが二番目に我々が議論したことでございます。

3. 税以外の施策に関する検討

それから三番目に、住宅政策における「税以外の政策手段」というものをどう
考えるか、ということでございます。これにつきましても主に部会の3回目あた
りで税の議論をする前に非常に詳しい議論を行ったわけでございます。

これにつきましては(1)といたしまして、「ファミリー世帯を誘導する施策」
というものを重視すべきであろうということがございました。「ファミリー世帯
を増やす」、あるいはその「定住を促進する政策」として、豊島区がいろいろな施
策を行ってきたわけでございますが、これ自体は評価されるべきであろうとい
うように考えられます。「区民住宅の管理運営」、それから「都心共同住宅供給事業」、
それから「ファミリー世帯住み替え家賃助成事業」、これはいずれも区から説明の
あった政策でございまして、それぞれ実施してきているわけでございます。ただ
し、当然これは予算を使うわけでございまして、財政状況との関連が出てくる
わけでございます。現在はご多分にもれず豊島区の場合も財政事情は決して楽で

はないということをごさいます、現在豊島区は「豊島区財政健全化計画」というものをつくっているわけをごさいます。これが平成13年度から始まりまして、16年度までということて実施されているわけをごさいますけれども、当然これは、歳出の削減ということが課題になっているわけをごさいます、今説明あるいは紹介しました事業はいずれも新規の受付や供給を休止する、あるいは大幅に縮小しているのが現状をごさいます、何らかの手段で財源を確保する必要があるだろうということてあるわけをごさいます。もちろんそれは他の経費を削る、あるいは新たな収入を得るといった、いろいろなやり方があるわけをごさいますけれども、何らかの施策を実施するということてあれば、どこから財源を確保する必要があるわけをごさいます。

それからもう一つ、ファミリー世帯を誘導するといつても、もともと豊島区には問題があるという意見も出されたわけをごさいます。それはつまり、ファミリー分譲マンションを建設するという区画の土地が豊島区内にあるのだろうかということについての疑問も出されたわけをごさいます。むしろまとまって広い土地があればファミリー分譲マンションを建設するということは当然考えられるけれども、豊島区の土地の事情をみると、むしろワンルームマンションに適した広さの土地が多いのではないかと、ということて、ファミリーマンションを誘導しようとしても限界があるのではないかと、というご意見も出されたわけをごさいます。これにつきましては、この部会の中では具体的な検証を行っているわけではごさいませんので、ファミリー世帯を誘導するだけの政策に有効性があるか、あるいは財政需要というものがあるかどうか、という問題になりますので、当然区としても十分検討されなければならない問題をごさいます。もしこれがないということになりますと、もともとファミリー世帯の誘導策ということ自体、無効であるということになってしまいますので、これについては区として有効性について十分検証する必要があるだろうということてここでは確認しておきたいと思つます。

それから二番目に「税以外の施策」としまして、「規制」の問題が取り上げられました。つまり「税」というのはいわゆる「経済的な政策手段」をごさいますけれども、「規制」というのは法令といつますか法律的な政策手段をごさいます、これによって住宅ストックのバランスを是正するという考え方も実はできるわけをごさいます。これについてどこまで有効かという議論がされたわけをごさいます。(以下の趣旨につき説明)

都市計画法に基づいて、建築物の用途規制が設けられている。これは12種類の用途地域ごとに建築物の用途を規制するが、住宅の規模について規定はない。

都市計画法に基づく地区計画のなかに住戸面積の最低限度を定め、また建築基準法に基づいて、地区計画区域内の建設制限として住戸面積の最低限度を定める建築条例を制定する、という施策例がある。ただし、この場合の建築条例の法的有効性について裁判で争われた例はないものの、本部会では、そのような条例に法的な問題があるのではないかと、この意見が出された。また、地区計画は地域を限定した政策であるため、豊島区全体の政策とはなりにくい。しかし他方で、区内でワンルームマンションに適した地区と適さない地区を分けて施策を考える必要がある、との意見もあつた。

全国一律の基準による法令では地域の事情に合わないと判断される場合、地方公共団体は独自に条例を制定して政策目的の実現をはかることができる。しかし、そこには限界もある。他の地方公共団体には、条例において住戸面積の規制を規定している例もみられるが、それが強制力を伴うかどうか明らかではない。豊島区が、ワンルームマンションの建設を規制する強制力をもつ条例を制定することについては、実現は困難であると判断される。

豊島区は良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持による居住環境の改

善を目的として、区長決裁の形で「東京都豊島区中高層集合住宅建築指導要綱」（以下、指導要綱と記す）を制定している。

ア．指導要綱は、住戸の最小床面積を1K（ワンルーム形式を含む）について20㎡と規定している。これにより、1戸当たり20㎡未満のワンルームマンションを建築させないような行政指導が行われている。現状では建築主等はその指導を遵守しており、指導要綱は実効性をもっている。しかし、指導要綱を改正して、たとえば1戸当たり25㎡以下のワンルームマンションを建築させないような行政指導とした場合、建築主等がそれを受け入れるかどうか明らかではなく、実効性に疑問がある。なお、指導要綱の内容を条例として制定することも施策としてありうる。これは区議会の決定によるため、区民の意志をより強く表すものといえるが、その内容が行政指導や努力義務の規定のままであれば、施策の効果としては現状と大きく変わらない。

イ．他の地方公共団体には、大規模建築物の建築に係る指導要綱において、一定の場合に「開発協力金」の支払いを求める規定を設ける例がみられる。この方法は有効な場合もみられるが、現行の豊島区の指導要綱を改正して、25㎡以下のワンルームマンションに1戸当たり50万円の「協力金」を要請した場合、実際に支払いがなされるかどうか疑問がある。

ウ．現行の指導要綱を改正して、ワンルームマンションに一定数のファミリーマンションを併設する、もしくはすべての中高層建築物に一定数のファミリーマンションを併設することを指導する「住宅付置指導」にもファミリーマンションの増大という観点からは一定の効果が期待できる。しかし、これだけで住宅ストックのバランス是正が可能とは言い難い。

以上のように、現状では歳出面でのファミリー世帯誘導策、それからワンルームマンションに関する規制的な政策手段というものは、住宅ストックのバランス是正という政策目的を実現する手段として十分かといわれれば、問題も多い、という議論になったかと思えます。これが税以外の施策に関する検討結果でございます。

4．課税案についての検討

それから「課税案についての検討」ということを四番目に書かせていただいております。これは前回詳しく議論をしたわけでございます。

ここでまず「課税の根拠」について（1）として書かせていただきましたけれども、まず、豊島区における住宅ストックのバランスを是正することは、区の政策課題であるということは認めなければいけないことだろうと思えます。ただ、そのための施策として豊島区が提起した「ワンルームマンション税」というものをどう考えるかということですが、この課税目的としてここでまたAとBで書かせていただきましたが、まずAの目的といたしましては、「1戸当たり25㎡以下のワンルームマンションの新築を抑制すること」であるということです。それからB、第二の目的として「ファミリー世帯の増大及び定着をはかる『インセンティブ』の財源を調達すること」で、要するに財源を調達することなんだという目的です。これらの観点をはじめとして、この部会で「ワンルームマンション税」に関する課税根拠について検討を行ったわけでございます。（以下の趣旨を説明）

Aの観点からは、狭小な住宅を一度に多数作る行為としてのワンルームマンション建築を抑制するため、その原因者に金銭的負担を課すことになる。この点については、ワンルームマンションの建築主がその原因者に該当する、との意見が出された。また、ワンルーム分譲マンションの所有者（買い主）は通常の場合、利殖を目的として購入し、自らは現地に居住せず、管理を管理会社に任せている。このタイプの住宅を大量に作ることが、ゴミ出し、自転車放置等について一般区民との間に問題を発生させ、また長期的な建物の維持管理等への不安を区民に抱かせるとすれば、その原因を生み出す建築主に負担を求める

べきである、との意見も出された。他方、住宅ストックの分布は市場の需給バランスで決まるものであり、ワンルームマンションの新築は土地の有効利用であって借り主の質や管理にも問題はないとの見地から、そこには公共部門が介入すべきではなく、課税を行うべきではない、との意見も出された。

Bの観点からは、「ワンルームマンション税」は「区民住宅の管理運営」「都心共同住宅供給事業」をはじめとして豊島区が展開しようとするファミリー世帯誘導策の財源をワンルームマンション建築主に納税してもらう法定外目的税になる。この点については、ワンルームマンションの抑制と相まって住宅ストックのバランス是正に資する、との意見があった。他方、ワンルームマンションを抑制したとしても、ファミリー分譲マンション等に適した土地が豊島区内には確保できないため、ファミリー世帯誘導策の効果は期待できないとの見地から、ワンルームマンションに対する課税は適当ではない、との意見があった。

ワンルームマンションから得た財源をファミリー世帯の誘導策に充てる「ワンルームマンション税」の構想は、住宅ストックのバランス是正という政策課題の枠内で、誘導策の財源を住宅ストックの偏りの原因者に負担を求める目的税であるとの立場がとられている。しかし、この構想においては誘導策の対象とその財源調達先とが異なっている。この点は、産業廃棄物処理に関連する財源調達のための課税等にみられる通常の意味での原因者負担としての目的税とは異なる面があるので、さらに検討を加える必要がある。

「ワンルームマンション税」の負担者について、豊島区の区民は区民税を納めているが、ワンルームマンションの借り主のなかには住民登録を行っていない者が多数みられる。そのような場合、借り主が区のサービスを受けているにもかかわらず、区民税の賦課は事実上不可能である。ここには、一般区民との負担の不均衡が存在する。また、市町村とは異なり、東京都の特別区においては固定資産税が都税となっているため、ワンルームマンションの所有者も固定資産税を区に納めない。市町村においては、独自の施策に充てる財源として超過課税や不均一課税を行うことが現行税制の枠内で可能である。しかし、区においては本税が存在しないため、そのような課税を行う余地はない、という特殊事情がある。このような現行の区税制が有する欠点を補う施策として、超過課税の制限税率に相当する負担を限度として、区が法定外税を課することには妥当性が認められる、との意見が出された。その場合、本来負担を求めるべき者（担税者）はワンルームマンションの所有者もしくは借り主である。建築主を納税者とする課税であっても、経済状況によってその負担が所有者もしくは借り主に転嫁されることはありうるし、むしろこの考え方によれば転嫁が生じたほうが課税目的に適う。

固定資産税においては、住宅用地に対する政策的な優遇措置があり、一般住宅用地については評価額が1/3、小規模住宅用地（住宅1戸当たり200㎡以下）については評価額が1/6に、それぞれ減額される。しかし、住宅をめぐる優遇政策が全国一律である必要はなく、豊島区においては独自の地域事情に基づいて、新たにワンルームマンションに用いられる土地に対してこの優遇政策を行わないという選択がありうる、との意見が出された。これによれば、豊島区内では、固定資産税の政策的負担軽減分に相当する金額を限度としてワンルームマンションに対する課税を行うことができることになる。

以上のような論点につきまして、いずれにしても地方公共団体における課税自主権ということについての解釈になってきますので、一つ文書を引用させていただきます。この部会の中で議論はされなかったんですが、「課税自主権活用研究会」という財団法人自治総合センターという中で設けられた研究会でございますが、これは財政学、それから税法の研究者が集まって、さらに総務省の幹部の方々に参加されて「課税自主権のあり方」について研究された報告書から

どう書かれたかということなのですが、要するに課税自主権につきましては、「財源調達としての収入確保等の税本来の性格を備えていれば、特定の政策の実現や特定の行為の抑制・促進を主たる目的とする法定外税を創設することができる」（参考資料 課税自主権活用研究会『課税自主権の活用のあり方について』（財）自治総合センター，平成13年12月，11～12ページ）という考え方がだされております。それから、「原因者負担金・受益者負担金的な税や使用料、手数料等に近い性格を持つ税は、原則として法定外普通税ではなく、法定外目的税とされるべきものである」（同書，13ページ）という見解が出されております。すなわち、政策目的で法定外税を課すること自体は、個々の税についてはともかく、一般論としては広く認められているだろうというように考えられます。そこで、「ワンルームマンション税」についてですが、もし豊島区がその創設をしようということであれば、政策目的の妥当性はもちろん問題になりますし、今書かれていますような研究会での見解、あるいは我々の部会で出されましたいろいろな意見をふまえて、法定外税としての課税の根拠を明確に打ち出すべきである、ということをご部会の意見としてまとめさせていただきました。

それから(2)といたしまして課税根拠に関する意見を受けまして、「国の同意要件との関係」というものがございまして、総務省が出されております通知がございまして、ここに三つのいわゆる「消極要件」、つまりこれに反すると同意しませんという要件があるわけがございまして、これにつきましてはもちろん国と区との関係ですから何とも言えないのですが、この部会で議論になった問題との関連でここでは可能な範囲でまとめさせていただきました。（以下、次の趣旨につき説明）

「国税又は他の地方税」との重複については、ワンルームマンションの建築主に対する課税が所有者（買主）に転嫁されなければ問題はない。しかし、転嫁が生じると考えれば、固定資産税や不動産取得税と課税標準を同じくするかどうか、また負担の程度が過重かどうか問題となるが、これは税率の程度ともかかわってくる。

「物の流通に重大な障害を与えること」を不同意要件とするのは、地域間の物流に対する内国関税的な重い課税を認めない趣旨である。「ワンルームマンション税」は不動産に関する課税であり、通常の意味での物流とは性質を異にするが、この条項が特定の規模の建築物に対する課税にまで適用されるかどうか、明らかではない。

「国の経済施策」との関係については、とくに国の住宅政策に照らして適当かどうか問題となる。とくに、法律で認められた建築物であるワンルームマンションに対して、区が独自の判断で負担を求めることが容認されるかどうか焦点となる。この点については、全国一律の建築法制のもとで住宅ストックのバランスが失われている以上、地域特有の課題には区が独自の施策をもって対処することが地方分権の立場から容認されるとの意見が出された。また、もともと住宅政策は「地域密着型」の政策であり、単身世帯用住宅の比率が非常に高いという状況を是正することは国としての住宅政策に反するものではない、との意見も出された。

また、総務省の通知の中には当然、「課税の公平・中立・簡素性」という課税の一般原則との関係が十分検討されなければならない、あるいは検討することが望ましいと書かれております。この点につきましては今後の検討会議の「専門委員会」がございまして、そこで十分に検討されることが必要であると考えております。それから、地方税法上の非課税規定との関係、税以外のより適切な政策手段の有無、税源と財政需要の有無、関係者への説明、徴収方法、課税期間等についても、十分検討することが望ましいということですが、当然これはこの部会でも検討したわけがございまして、こういった検討をふまえて区の政策判

断になるんだろうと考えております。

いずれにしても、国が同意するかどうかの「処理基準」等については少し曖昧な表現になっているところがございますので、「課税自主権」ということがございますので、課税自主権の意義が失われてしまっても仕方がないということもございますので、これは国自体の問題ということもありますが、そういった処理基準自体にも意見をいうべき必要もあるだろうということをここでは書かせております。

それから、(3)は「課税の対象」ということでございますが、これも前回かなり詳しく議論がなされました。「ワンルームマンション税」構想におきましては、課税の対象は「地階を除く階数が3以上であって、1戸当たりの床面積が25平方メートル以下の住戸数が15戸以上、かつ総戸数の3分の1以上である中高層集合住宅」というように定義されております。これにつきまして、部会では、単身世帯用住宅の増大抑制という政策目的を肯定する立場からは、「課税するマンションの面積を拡大すべきである」という意見、それから「木造アパートも含めて、15戸未満の集合住宅にも課税しなければ不公平である」との意見が出されております。要するに「課税の公平」「政策目的」への意見が出されたわけでございます。(以下、次の趣旨につき説明)

1戸当たり25㎡は、単身世帯(中高齢単身)の「最低居住水準」である。そこで、単身世帯用住宅の増大を抑制するのであれば、2人世帯の「最低居住水準」である1戸当たり29㎡以下、もしくはできれば35~40㎡以下の住戸に課税すべきである、との意見が出された。

「15戸以上の中高層集合住宅」に課税する区の構想は、狭小な住宅を一度に多数つくるワンルームマンション建築を抑制しようとするものである。これに対して、それではむしろ小規模零細経営のワンルームマンションや木造アパートの増大を助長することになってしまい、政策目的に合わないとの指摘があった。その考え方によれば、単身世帯用の建築物の新築には原則として課税し、所有者が自宅の隣接地に新築するいわゆる「庭先経営」にあたるもの(8戸未満)、老朽化が進んだ民営借家の一定の基準に沿った建て替え、福祉目的の施設としての住宅等に限って非課税とすべきである、ということになる。

本部会におきましては、単身世帯用住宅の増大を抑制すべきかどうかにつきましても、全委員の意見が必ずしも一致してはおりません。つまり「抑制すべきだ」という意見と「抑制すべきじゃない」という意見が両方ございます。ただし、豊島区が政策方針として単身世帯用住宅の増大を抑えるということをもし目指すということになって、その施策として課税という手段を用いるというのであれば、今申し上げたような課税対象については木造アパート建て替え促進策との関係等をふまえて、さらに検討することが望ましいと、ここでは申し上げておきたいと思えます。

それから(4)の「税率」につきましては、1戸あたり50万円というのが豊島区の構想として出されております。これによって約3億3000万円の税収を見込んでおりますが、果たして「1戸あたり50万円という負担で、ワンルームマンションに対する抑制効果があるか」という議論がまずあって、逆に「抑制効果があるとすれば、ファミリー世帯誘導策の財源として必要な税収が見込めるか」という意見も出されたわけでございます。とくに、1戸あたり50万円の課税を行えば建築主である事業者の方々の利益がなくなってしまう、そのために過大な建築抑制効果が見込まれて、税収が上がらずにファミリー世帯誘導策の財源は生まれにくいというご意見が出されたわけでございます。これに対して、ワンルームマンションの増大抑制は住宅ストックのバランス回復という施策に寄与する、との意見も出されたわけでございます。これにつきまして、ファミリー世帯誘導策の財源を確保する、要するに「財源調達」という本来の「法定外目的税」という見地から

するならば、建設抑制効果が過大になるということになりますと当然、税収は上がりませんから、逆に税収が上がる程度の税率が望まれるということになるかと思われま。また、50万円というもとの税率の算出根拠が、区側の説明ですと「マンション25㎡当たりの固定資産税評価額×1.4%（固定資産税の標準税率）×47（耐用年数）×1/3（一括納付とするための考慮）」ということがございました。こうなりますと「固定資産税と同程度の負担」を建築時に一時に求めるという趣旨と考えられます。この負担が果たして「著しく過重」かどうかがこの税率を判断する上で重要な問題となるかと思ひます。豊島区の場合には、ワンルームマンションの新築抑制のために、納税者たる建築主から買主や借り主への税負担の転嫁が行われにくい程度の税率とすることが想定されているようでございます。ただし、実際の転嫁の有無は経済状況によって異なるわけでございますし、先ほど申し上げたとおり実質的な税負担者というのは、むしろ建築主ではなくて所有者（買主）もしくは借り主の方々ではないかという立場をとるとすれば、固定資産税の制限税率というものがあるわけございまして、それとのバランスを考慮する必要があるだろうということございまして、それから、小規模住宅用地に対する固定資産税の軽減策を豊島区では適用しないという趣旨で課税を行う立場をとるのであれば、やはり固定資産税とのバランスを考慮する必要があるということになってくるわけございまして、ですから、ファミリー世帯の誘導策の財源を確保しようと、そのための「法定外目的税」として税収を確保するということであれば、税率の設定と同時に課税対象の設定も当然問題になるわけございまして、課税対象と税率を再検討する余地があるのではないかと思ひます。

以上が前回までにこの部会で出された議論を、私の考えでは皆さんが出された意見をほぼ網羅しているかと思ひます。

5. おわりに

最後に、「おわりに」ということで書かせていただいたことを読ませていただきますと、この部会における検討というのは、豊島区の「ワンルームマンション税」構想につきまして、学識経験者、区民、ワンルームマンション関連事業者及び区職員の立場からそれぞれ意見を述べ合う形で進められたわけございまして、その結果として、豊島区が安心して定住できるまちとして発展すべきこと及び区における住宅ストックのバランスが異常な状態であると、そしてその対策が求められることは確認されたかと思ひます。ただ、区内において、ワンルームマンション関係者と一般区民との間に社会上あるいは税負担上の問題があることも指摘されたわけございまして、ただ、その対策として単身世帯用住宅の増加を抑制しつつファミリー世帯の誘導策を進める必要があるかということ、及びその施策としての「ワンルームマンション税」導入が妥当かということ、あるいはその税の内容については、必ずしも全委員の認識及び主張が一致するに至らなかったということが言えるかと思ひます。

特に大きな論点となりましたのは、豊島区においてファミリー世帯用住宅の土地を確保できるのかという可能性の問題、それから政策税制として単身世帯用住宅の建築に課税すると仮定した場合の課税対象、それから想定される「担税者」ですね。つまり「誰が税を負担するのか」という問題、それから負担の程度、目的税としての性格といった問題でございます。こういう点をはじめとしまして、「ワンルームマンション税」の創設については、この部会における議論をふまえて、検討会議の専門委員会においてさらに詳しく検討すべきであるというようにまとめさせていただきたい、というのが私が作成しました部会報告（案）でございます。

ということなんですが、あらためて詳しく紹介させていただきましたが、予めこれはお配りしてございまして、それでこの「部会報告（案）」につきまして、たとえば「自分の意見と違う」とか、「もうちょっとこういうことも言ったはず

だ」とか、「これは意見のまとめかたとして問題である」ということがございましたら出していただきたいと思います。いかがでしょうか。

委員： 申し訳ありません、2回ほど欠席したものですから、あまり意見を言う立場にないのですが、今の部会長のお話を総合的にふまえて一言申し上げたいのは、先ほどの「50万円の課税の負担者が誰になるのか」という問題で、結果的には老朽化したビルの豊島区内の地主さん、ファミリー用地もない、駅前に入居者もないオフィスビルもでてきていますが、そういうビルを売るときに、当然同じ規模のビルは駅前といえども狭いオフィスも建てられない、すると当然ワンルーム用地として対象になると、これさえも課税されることによって結局はその分、地価を下げて交渉せざるを得ない。結局、豊島区の地主さんが結果的に、50万円課税される分、売買されるときに安く買われるという経済の流れの中で、その分を負担するということになるんじゃないかという問題、それから、50万円という課税がいかにかいいますと、近年、私どもは(ワンルームマンションの分譲価格は)大体どこの区でも平均2,000万円前後です。20~23㎡ですが。現実に今、大体平均利益、粗利益ですが20%前後です。そうしますと1戸につき400万円前後なんですね。これで50万円がもし課税されて売主が負担するとしますと、12.5%になりますから、事業者にとって大変な負担になります。それからもう一つ、再度豊島区の方にお聞きしたいのですが、ワンルームを減らすために課税をするのか、ではないですよ、もちろんファミリーマンションの供給を促進させるための税収がほしい、これはもともと矛盾した話で、税金が欲しいのであればファミリーが建たない土地を有効利用してその中でどんどんワンルームをつくってくださいと、その分50万円負担してくださいと、その税収を得てそれでファミリー用地のあるところに優遇税制しましょうと、ファミリーを誘致しましょうということなら、私は本質にかなっていると思うんですが、25㎡以下に課税して、それで減れば当然税収も減りますし、25㎡に区切れれば当然我々は考えます。今、(年平均)660戸(の供給)という前例があるようですが、これからそういう問題がありますと結局我々は、課税対象になってくるものは100戸、200戸になってくると思うんですね。そのときにこの税は何なんだと、こんな論議を尽くしても何にもならない。結果的に豊島区に進出してくる事業者は当然ためらいますし、買うとすればその分だけ値段が安いものを地主さんが買うしかないという中で、全くこれは意味のない論議になってくるんじゃないかと、そういう懸念を非常に抱いたまま今日まで至っている次第でございます。以上です。

部会長： はい、ただいまの委員さんのご発言につきましては、2度ほどご欠席もあったわけですが、そういう議論も確かにございまして、私が今申し上げた「部会報告(案)」の中にも、「ワンルームマンションというのは、土地の有効利用である」というご発言がこの部会でもございましたので、そういう意見についても入れさせていただいております。それからどれほど50万円が重いのかということにつきましても、当然、今後の「専門委員会」における検討の内容ということになりますので、この部会自体の「会議録」も資料になりますので、そういった形で検討の対象とさせていただきたいと思います。ただ、おっしゃられた意見の内容につきましてはこの部会報告(案)の中にも盛り込ませていただいております。

他にいかがでしょうか。

委員： 基本的にはこの「部会報告(案)」自体は「専門委員会」の検討の際に、ここに書いてあることにそのまま縛られることでは無さそうなのですが、そういう意味で検討対象として付け加えていただきたい点は、「税率」の部分ですね。今、委員さんがおっしゃったように「非常に重い」という考え方と同時に、「50万円の実効性があるのか」という問題が片方で出ているわけでございます。そうい

う意味でこの税率のあり方というのは、非常に重要なポイントになっているわけですが。その場合に単に 50 万円という額以外にいろいろな選択肢があり得るといことで、その点を付け加えさせていただきたいといことでございます。それはたとえば実効性といことを考えますと、別の税率のあり方も考えられるわけで、可能かどうかは度外視しますと、言わば「逆進的な税率」といことも考えられなくはないわけですが。大きな部屋をつくれれば安くなる、小さい部屋であれば小さくなるほど税率が高くなる、そういったしくみも考えられなくはない。実効性の観点から税率のあり方といことで、妥当性あるいは課税の限界といいますが、そういったことも十分にふまえて考える余地はあるのではないかといことを付け加えさせていただきます。これを入れる入れないとい問題とは関係ございません。

委員： もう一ついいでしょうか。

部会長： どうぞ。

委員： 以前、データをお出ししたと思いますが、私どもは当然、となりの委員さんのところもそうですが、今、入居者の 85% は一般社会人なんですね。そうしますと、「住民登録がない」といようにおっしゃるんですが、もちろん過去のストックのものはわかりません。ただ、今後これから 5、6 年以上、これは私どもが以前から供給しているものはデータ上ははっきり出ていますが、中小企業においても住まいのところで住民登録をするように義務付けておりますので、それさえも住民登録がなされていないといことが私ども疑問に思っているんです。過去 20 年間のストックを全て見たとしたら豊島区のおっしゃるような住民登録がなされていないとい割合が若干高くなるかもしれませんが、少なくとも私どもはバブル崩壊後供給したのものについては意識的にグレードを上げて、当然入居者の質も上げて、そういった自助努力をしながらやってきた部分においては今後も継続してやっていくわけなんですが、その限りにおいては住民登録をされていないとい率は非常に微々たるものだと考えるのですが、その辺のデータはご提示いただけないのでしょうか。また出せるものなんでしょうか。もう一度検証いただきたいと思いますが。

部会長： いかがでしょうか。

幹事： 区側としては、今委員さんがおっしゃったような過去のストックといいましても、特に 96 年から 2001 年までの間に建てられたワンルームマンションを 30 棟前後抽出して調べた結果がそういう結果ですと（第 2 回目の部会で資料を）出してあります。当然バックデータもございます。

部会長： はい。住民登録の有無等につきましても、改めて調べられることができるのかどうかははっきりしませんが、またそれは議論してみたいと思いますが、指摘があったといことで留めておきます。

そちらの委員さんどうぞ。

委員： 今のお話の続きになるんですけれども、今年になって一部の新聞に中央区か千代田区かで、ワンルームマンションについては住民登録をしなければいけませんよといのを条例化するといお話があって、そういうことが一つの時代の流れなのかなと思えます。要するにえたいの知れない人が住んでいるまちといのはどういことなんだといことは非常に気になると思えますし、それから安心して住めないとい裏に、お金がどのように動いているのかとい問題もあると思うんです。金さえ払えば住民登録をしなくてもいいんだらうといのでは困るとい前提があるのではないかと思えます。私は今回、ワンルーム 1 戸に 50 万円とい税金を払えば住民登録しなくていいのかとい考えは成り立たないんじゃないかと思うんです。50 万円払えば何をやってもいいんだ、管理人もいなくていいんだといのではなくて、あくまでもワンルームマンションも地域の人と一体となって住んでいく上で、安心安全の考え方で住んでも

raitaiというこで、お金だけの問題ではなくて、売る方の立場の人も「企業モラル」というのがあってもいいんじゃないかと思ひます。だから、「住民登録しているのが普通じゃないか」といいながらも、それは法律がないから自由ですよというのではなくて、50万円払ったから何もしなくていいんですよというのではなく、やはり商売の上に置いてモラルというものを持ってもらいたい。そのモラルは難しいかも知れませんが、そういう意味で、例えば表札も出さないで住みたい人も女性の方でいらっしゃるかも知れませんが、出す出さないは自由で基準がないのかも知れませんが、やはり一緒に住んでいる中には「ここにはこういう方がいらっしゃるんだ」ということぐらいお互いに知っておいて、何かの時に役に立つんじゃないかという気がします。何かの時というのはいろいろありますよ。犯罪もあれば災害もある、あるいはそのマンションが火事になった時とか、いろいろな面であると思うんですが、表札もなく住民登録もしていない場合に、誰が住んでいるんだろうと。50万円払ったからそんなことは関係ないんだとはいかないんじゃないかと思ひます。その辺の整合性をもう少し、お金を払えばいいんじゃないなくて、企業の方も売ってさよならするという考えではなくて、きちんとルールづけをするべきだと思ひています。

委員： 何もそんなことは言っていないはずで。

委員： いや、今言っているのは、話がちょっとずれているものですから、きちんとリンクした考え方を持っていたきたいということを申しているんであって、言った言わないじゃなくて、そういう意味です。

委員： 懸念されたようなことは事業主も一切考えていません。ともかく管理を良くすればゴミの件とかいろいろな問題もなくなります。それから先ほどお話されましたように、日経新聞等にも出ていましたけれども千代田区でワンルームの住民のマナーの向上や、住民登録を促すと。これは「要綱」の見直しの方針ということで新聞に出ています。そういうことをどんどん仕掛けていけばいいんですよ。管理会社というものがありますから、管理をしっかりと、問題があれば区の方から管理会社とか事業主にどんどん正していけばいい。そういうことは私も十分に受けとめたいと思ひます。

それから本日は部会長がまとめていただいた案ですが、これは非常に公平に我々の意見やいろいろな方の意見を大変よくまとめていただいて、非常に良くできていると思ひます。ただ、ワンルームが「25㎡は狭いのか広いのか」というところで、それじゃ若者がどこに行くのか、大きな30㎡とか40㎡とかの部屋に入らなければならないのか等、こういうことがあまり議論されていなかった、あるいはあまり意見が出ていなかったと思ひます。ですからその辺のところをもう一度ご検討の対象に願いたいと思ひます。それから、ワンルームというのはニーズがあるから豊島区でも建ちますし、しかし全般的な問題で豊島区は戸数的に非常に少ないんですよ。やはり中央区や千代田区、渋谷区の方がいいわけですから、非常にいろいろな面でそういった地域に多数できています。あとはファミリーマンションの問題は私何度も言っていますが、「土地ありき」なんです。この前の部会で、100坪ぐらいの土地がたくさんあるというようなことを区の方は言っておられたようなんですが、100坪というのは建売用地等で、今はファミリーマンションは500戸とか1000戸とか、どんどん大きくなっていますし、それから20階、30階とかの高層マンションですね、この時代に入っているんですよ。それは建築コストが安くなる、管理も少ない人間でできる、それから大型マンションというのは住む人も安心する、こういうことですから、土地がないというのが致命傷ですね。だからもっと先の川口だとか浦和とか、船橋とか市川とか、どんどんできています、大型マンションが。豊島区には工場とか倉庫用地などが少ないですから、それで銀行の寮か何かマンションになると反対運動が起きたり。この前、区の70周年記念の広報でつくられ

た会報を見たんですが、「マンション反対」と大きな写真が出ているんです。何であんなものを出したのか、ファミリーマンションを誘致するのにですね、なぜ出したのかと、私はこういう感情を如実に受けたんですけどね。ですからいろいろな問題について、「ファミリーは土地ありき」、ワンルームは便利がよければいいのですが、ファミリーマンションのパイが少ないためにワンルームマンションの比率が増えていると、これはそうかも知れませんが、やはりもっと便利なところにどんどん増えていくと思いますね。しかもそれが徐々に大きくなってですね、25㎡とか30㎡とかになっていくと思います。ですから、何でワンルームに税金をかけて、そのお金でファミリーを育成するのか、ファミリーマンションにそんなお金を出しても、そんなにファミリーマンションが来る状態にはならないと思います。土地の情報をディベロッパーにどんどん出して、500坪、1000坪の土地がありますよ、いかがですかと言えばすぐ飛びついてきますよ。そういう考えですので、一つご理解賜りたいと思います。

委員： 私は不動産業兼区民の立場から言いたいんですが、いわゆる25㎡のところは50万円かけると思っていたので、勘違いしていたところもあるんですが、25.1㎡にしてかけなければいい、18㎡とか20㎡という小さいのをごちゃごちゃと建てて、それも100戸、200戸入っている大きいマンションを建てさせたらみんなから管理費を取ってりっぱに管理できます。でも30戸ぐらいのを建てて売りっぱなしで、一人から1万円ずつ取っても30万円で管理などできやしないので、そういうのは困る。ですから25.1㎡のものを建てて先ほど言われたように質のいい単身者が入って、マナーも良くて、そういうのだったら大変結構だと思います。それが25㎡には税金をかけて25.1㎡にはかけない、だから25㎡のものをどんどんつくって売ると何となく感じてしまったんですけども、現実には売っているのは25㎡に達しない、だから50万円かけて20㎡のものを五つ売った方が、25㎡のものを四つ売るよりも特じゃないかと、商売だからそういうように考えているんだと。それから小さいところにもかけるべきじゃないかと言いますが、小さいところは大家さんが大抵一緒に住んでいるんですよ。そういうところは「大家さん兼管理人」ですから、管理は行き届いていると思います。ですからそれはいいんじゃないかと思います。20㎡ぐらいのたちの悪いものは来なければいい。税収が3億で、もっとなくなるかも知れませんが、手間がかかるものが来るぐらいなら来なくていいんじゃないかと思います。以上です。

部会長： はい。本日もいろいろ意見が出されておりますが、「部会報告(案)」それ自体には異論というものはないようでございますので、それに追加して皆さん言い足りなかったことをご発言いただいております。それから先ほど学経委員からございました「税率」が1戸あたり50万円という定額の税ではなくて、要するに広さによって税率の程度に差をつけるという考え方もあり得るだろうということですが、もちろんそれはやり方としてそういう考えもありますので、当然これは専門委員会での検討に委ねられるかと思っております。それから「住民登録」についてのご発言がありましたけれども、これは税の直接の問題ではありませんので、むしろ区の政策、千代田区等でやっている指導であるとか、あるいは管理会社の方に対する要望というか要求といったことかと思っております。現在までの住民登録の状況に必ずしも満足すべき状態ではなかったというところが少なくとも従来からございましたので、これに対してどう考えるかということとは税の問題だけではなくて、むしろ行政側のもう少し広い課題かと思いたいと存じます。

それでは、「部会報告(案)」それ自体につきましてはこの形でご了承いただいでよろしいでしょうか。

委員： 我々はマンション税に賛成か反対か言わなくてよかったんですか。

部会長： 我々というのは部会全体ということですか。

委員： 部会全体で。

部会長： これは明らかに全員が賛成しているのであれば、賛成というように書けばいいんですけども、皆さんご存知のとおりでございます。全員が賛成しているわけではなく、全員が反対しているわけでもございませんので、初めに申し上げましたとおり、私は「部会は多数決をとるような場ではない」と考えております。むしろこれは、我々は議会ではございませんし、選挙で選ばれたわけでもございませんので、政策を決定する機関ではございません。むしろ様々な意見を出し合って、それでより良い政策形成のために貢献しようということで集まっているわけでございます。この部会には利害関係者の方々は皆さん集まっておりますし、我々もいるわけでございますけれども、いろいろな立場からの意見を出してそれをまとめて、さらに「専門委員会」での検討に委ねようと、そういう資料を提供しようというのが部会の役割というように考えておりますので、全体として賛成か反対かということはここで決める必要はないことだと考えております。

よろしいですか、そういう形で。

委員： はい。

部会長： それでは、今回の部会報告案はご了承いただいてよろしいでしょうか。

(全員了承)

ありがとうございます。それでは以上でこの部会としての課題は終わります。この次は、この「部会報告」を「全体会」ということになりませんが、この辺につきましては事務局からご説明いただきます。

事務局： 今後の予定でございますが、もう一つの「第一部会」がございます。こちらの方が3月上旬に今回と同じように部会の報告ということで、一定のまとめがされる予定でございます。あくまで豊島区の検討会議としては、この二つの税についてのそれぞれの部会の検討経過を報告としてまとめたものを「全体会」にお示しして、そこからさらに専門的な検討を加えるために(学識経験委員のみで構成される)「専門委員会」に委ねるということになります。

そこで3月18日(火)でございますけれども、「全体会」を予定させていただきたいと思っております。時間と場所は同じくこちらの会場を予定しております。そこで第一部会の方の報告とあわせて皆さんにお示ししてお考えをいただいて、その後、4月以降に「専門委員会」で検討を加えるというスケジュールを考えております。

以上でございます。

部会長： よろしいですか、今のような日程で。

(全員了承)

それでは、5回にわたり長々と第二部会のご検討を皆さまにいただき、大変ありがとうございました。皆さまのご協力によりまして部会としての報告をまとめることができました。そのお礼を申し上げ、この部会を終了させていただきたいと思っております。

どうもありがとうございました。

閉会

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>・今回提示された部会長作成の「第二部会報告案」は全員一致で承認され、3月に開催される「第2回豊島区法定外税検討会議」(全体会)に正式に「部会報告」として提出されることになった。</p> <p>< 次回日程 > 全体会：平成15年3月18日(火)午後7時から(詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>資料5 - 1 豊島区法定外税検討会議第二部会報告(案)</p> <p>参考資料 「課税をめぐる論点」に対する区側の考え方 参考資料 豊島区のワンルームマンション税創設(案)に対する協会の見解 参考資料 「課税自主権の活用のあり方について」(財)自治総合センター</p>
<p>そ の 他</p>	